

**UCHWAŁA NR XXXII/ 183/ 2021
RADY MIEJSKIEJ W SZYDŁOWIE**

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłów w latach 2021-2026

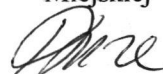
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1317) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r., poz. 11) Rada Miejska w Szydłowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłów na lata 2021-2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szydłów.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Katarzyna Skuza

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZYDŁÓW NA LATA 2021-2026

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłów został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.). Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłów uchwała się na lata 2021-2026. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Szydłów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2021-2026. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy odbywać się będzie głównie poprzez rozwój budownictwa jednorodzinnego.

1. Posiadany mieszkaniowy zasób Gminy Szydłów.

Mieszkaniowy zasób Gminy Szydłów, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Szydłów.

Na dzień 31.03.2021 r. w gminnym zasobie mieszkaniowym znajduje się 15 lokali mieszkalnych, które zlokalizowane są w czterech budynkach. Zestawienie lokali mieszkalnych wraz z ich położeniem, opisem stanu technicznego oraz powierzchnią użytkową poszczególnych lokali, przedstawia tabela nr 1.

Na dzień 31.03.2021 r. jedenaście lokali mieszkalnych z zasobu jest zamieszkałych, w tym pięć lokali wynajętych jest na czas nieoznaczony, a sześć na czas oznaczony (najem socjalny). Lokale w Gackach powstały w 2017 r. w wyniku przebudowy i rozbudowy budynku byłej szkoły podstawowej i zostały oddane do użytku w 2018 r. Przez okres pięciu lat mogą one być przeznaczone jedynie do najmu socjalnego. Po tym okresie będą to lokale mieszkalne, gdzie rodzaj umowy najmu będzie zależny od indywidualnej sytuacji życiowej każdego wnioskodawcy. Lokal przy ul. Kieleckiej 15 w Szydłowie, o pow. 56,00 m², położony na parterze, przeznaczony jest do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Z lokalu mieszkalnego przy ul. Kieleckiej 21 wydziela się trzy lokale mieszkalne o pow. 1) - 15,30 m²; 2) - 15,30 m²; 3) - 22 m², z dostępem do wspólnej kuchni, łazienki i korytarza o łącznej powierzchni 21,40 m².

Tabela nr 1 – Posiadany zasób mieszkaniowy Gminy Szydłów – stan na 31.03.2021 r.

Lokale mieszkalne					
Lp.	Położenie	Pow. użytkowa [m ²]		Wyposażenie	Stan techniczny
1.	Gacki	32,40		inst. elektr., woda, kanalizacja do zbiornika bezodpływowego, ogrzewanie poprzez piecokuchnie na paliwo stałe	bardzo dobry
2.		49,04			
3.		53,93			
4.		24,50			
5.		29,28			
6.		29,13			
7.	Szydłów, ul. Kielecka 15	56,00		inst. elektr., woda, kan. sanit., c.o. - piec na paliwo stałe	bardzo dobry
8.		56,00		inst. elektr., woda, kan. sanit., gaz ziemny, c.o. na, gaz ziemny	bardzo dobry
9.		30,00			bardzo dobry
10.	Szydłów, ul. Kielecka 21	43,74		inst. elektr., woda, kan. sanit., c.o. na gaz ziemny	dobry
11.		29,40			dobry
12.		15,30	lokale z dostępem do jednej wspólnej kuchni, łazienki i korytarza o łącznej pow. 21,40 m ²		dobry
13.		15,30			dobry
14.	22,00	dobry			
15.	Szydłów, ul. Krakowska 8	37,50		inst. elektr., woda, kan. sanit. c.o. na piec typu "koza"	dobry

2. Gospodarka mieszkaniowa a Gminny Program Rewitalizacji.

W 2017 r. Rada Gminy Szydłów przyjęła *Gminny Program Rewitalizacji Gminy Szydłów na lata 2016-2023* (GPR). Jednym z problemów społecznych określonych w GPR było duże zapotrzebowanie mieszkańców na mieszkania socjalne. W ramach prowadzonej pracy socjalnej, pracownicy Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szydłowie zdiagnozowali grupę kilkunastu rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym, dla których istotnym problemem był brak godziwych warunków mieszkaniowych. W związku z powyższym wskazanym rodzinom należało zapewnić możliwość zamieszkiwania w mieszkaniach socjalnych o niskim czynszu.

Do 2017 r. Gmina Szydłów nie posiadała w swoim zasobie mieszkań socjalnych. W związku z powyższym w ramach rewitalizacji przystąpiono do realizacji projektu p.n. „Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania budynku szkoły w Gackach na mieszkania socjalne wraz z ich wyposażeniem i przeznaczeniem dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym”, który miał na celu adaptację i modernizację nieużytkowanego budynku na wyznaczonym obszarze rewitalizacji i wykorzystanie go na cele społeczne. Projekt ten został zrealizowany w 2017 roku. W ramach projektu zdegradowany budynek szkoły został przystosowany do nowych funkcji. Powstało w nim sześć lokali socjalnych z pomieszczeniami przynależnymi (piwnice-komórki). Wszystkie mieszkania socjalne w Gackach są zamieszkałe od 2018 roku. Czynsz na najem lokalu socjalnego wynosi 50% najniższego czynszu w zasobie.

Zgodnie z nowelizacją w/w ustawy, od 21.04.2019 r. w zasobie mieszkaniowym nie ma już podziału na lokale mieszkalne i lokale socjalne - każdy z lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym może być wynajęty zarówno, jako lokal komunalny jak i na zasadach najmu socjalnego, co oznacza najem z czynszem w wysokości 50% stawki najniższego czynszu stosowanego w zasobie. Gmina Szydłów stara się jak najlepiej gospodarować posiadany zasobem i dostosowywać rodzaj umowy do warunków mieszkaniowych i życiowych posiadanych przez wnioskodawcę. W celu przeciwdziałania wykluczenia mieszkańców o niskich dochodach i trudnej sytuacji mieszkaniowej, zdrowotnej i rodzinnej, nie tylko mieszkania w Gackach wynajmowane są na zasadach najmu socjalnego z obniżonym czynszem, lecz również jeden lokal położony w Szydłowie.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu, w latach 2021-2026 przewiduje się inwestycje związane z modernizacją budynku w Szydłowie przy ulicy Kieleckiej 21, polegającą między

innymi na termomodernizacji i przy ul. Kieleckiej 15 - zmiana pokrycia dachowego. Prognozuje się, że w latach 2021 - 2026 wielkość mieszkaniowego zasobu gminy nie ulegnie zmianie, co obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2 – Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłów na lata 2021-2026.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych		
	wyłącznie do najmu socjalnego	do każdego rodzaju najmu	razem
2021	6	9	15
2022	6	9	15
2023	6	9	15
2024	0	15	15
2025	0	15	15
2026	0	15	15

4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłów odbywać się będzie na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej i właściwymi przepisami.

Ze względu na niewielką ilość lokali mieszkalnym znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym, w latach 2021-2026 nie planuje się sprzedaży żadnego z lokali z zasobu Gminy Szydłów.

Posiadany zasób jest niewielki i nie należy go uszczuplać poprzez sprzedaż, ponieważ zmniejszenie ilości lokali w gminnym zasobie może w znacznym stopniu utrudnić realizowanie ustawowego obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

5.1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Zakres potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy, w tym:

- obowiązek dostarczania lokali mieszkalnych dla osób objętych eksmisyjnymi wyrokami sądu,

- obowiązek zapewnienia w ramach postępowania egzekucyjnego pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych, którym sąd nie przyznał prawa do lokalu mieszkalnego oraz
- liczba wniosków o wynajęcie lokalu z gminnego zasobu, złożonych przez mieszkańców Gminy Szydłów.

Na dzień 31.03.2021 r. jedenaście lokali mieszkalnych z zasobu jest zamieszkałych, w tym pięć lokali wynajętych jest na czas nieoznaczony, a sześć na czas oznaczony (najem socjalny). Pozostałe niewynajęte lokale to:

- lokal przy ul. Kieleckiej 15 w Szydłowie, o pow. 56,00 m², położony na parterze, który został przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy i nie może zostać wynajęty osobie nie zatrudnionej w urzędzie gminy bądź gminnej jednostce organizacyjnej,
- lokale przy ul. Kieleckiej 21 w Szydłowie, o pow. 22 m² i o pow. 15,30 m². Gmina Szydłów posiada listę osób oczekujących na przydział mieszkania z zasobu. Według stanu na dzień 31.03.2021 r. do Urzędu Miasta i Gminy w Szydłowie nie wpłynął żaden wniosek o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

5.2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Szydłów jest zróżnicowany - znajdują się w nim lokale w stanie dobrym (sześć lokali) i bardzo dobrym (dziewięć lokali).

Lokale mieszkalne tworzące gminny zasób położone są w budynkach komunalnych wybudowanych po II wojnie światowej. Stan techniczny całych budynków, podobnie jak znajdujących się w nim lokali mieszkalnych, jest dobry i bardzo dobry, i nie zagraża życiu i zdrowiu lokatorów.

Każdy z lokali mieszkalnych w zasobie wyposażony jest w instalację elektryczną, przyłącze wodociągowe i kanalizację. Wszystkie lokale położone w Szydłowie podłączone są do sieci kanalizacji sanitarnej, natomiast w pozostałych miejscowościach lokale posiadają kanalizację do zbiornika bezodpływowego (tzw. szambo).

Lokale w Gackach ogrzewane są poprzez piecokuchnie na paliwo stałe. Lokal w Szydłowie przy ul. Krakowskiej 8 - ogrzewany jest piecem typu „koza”. Jeden z lokali w Szydłowie przy ul. Kieleckiej 15 posiada centralne ogrzewanie z pieca na paliwo stałe, natomiast pozostałe siedem lokali położonych w Szydłowie (ul. Kielecka 15 i 21) posiadają ogrzewanie gazowe.

Szczegółowy opis stanu technicznego i wyposażenia poszczególnych lokali w zasobie przedstawia tabela nr 1.

5.3. Plan remontów i modernizacji.

W okresie obowiązywania niniejszego Programu przewiduje się inwestycje związane z remontem dachu i termomodernizacją budynków w Szydłowie przy ulicy

Kieleckiej 21 i 15, przy otrzymaniu pomocy finansowej z zewnątrz na w/w cel. W każdym roku wykonywane będą bieżące konserwacje i naprawy, w miarę posiadanych w budżecie gminy środków finansowych.

Obecny stan budżetu gminy oraz wysokość dochodów uzyskiwanych z czynszów najmu, pozwala jedynie na dokonywanie niezbędnych bieżących napraw i konserwacji.

6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

6.1.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17.09.2020 r. aktualnie obowiązująca na terenie województwa świętokrzyskiego (poza miastem Kielce) wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosi 4.045,57 zł. Miesięczne stawki czynszu nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej, tj. 134,85 zł/m²/rok, co oznacza, że stawki czynszu nie mogą przekraczać 11,24 zł/m²/miesiąc. W chwili obecnej stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Szydłów wynosi 4,00 zł, co stanowi 36% w/w kwoty. Za najem socjalny lokalu mieszkalnego czynsz nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.

W związku z powyższym, Gmina Szydłów powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zatem dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny, bowiem pokrywać nie tylko bieżące utrzymanie budynków, ale również zapewnić pozyskanie środków na remonty i modernizacje lokali z zasobu.

6.2.

Podstawę ustalania stawek czynszu z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowi stawka bazowa czynszu miesięcznego, ustalana przez Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów w drodze zarządzenia.

6.3.

Stawka bazowa czynszu miesięcznego stanowi stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie gminy i stosowana jest w lokalach mieszkalnych wyposażonych w instalację elektryczną oraz instalację wodno-kanalizacyjną, niezależnie od stanu technicznego lokalu, położenia budynku oraz położenia lokalu w budynku. Czynnikiem różnicującym wysokość stawki czynszu jest wyposażenie lub brak wyposażenia w dodatkowe instalacje, takie jak: gaz ziemny i centralne ogrzewanie.

W przypadku lokali wyposażonych w dodatkowe instalacje, stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- +10 % za wyposażenie w instalację gazową,
- +10 % za wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania.

6.4.

Burmistrz Miasta i Gminy może w drodze zarządzenia ustalić inne czynniki różnicujące wysokość czynszu ustalonego dla danego lokalu, wykraczające poza katalog przedstawiony w punkcie 6.3, pod warunkiem, że zastosowane warunki i zasady kalkulacji czynszu będą jednolite dla całego zasobu mieszkaniowego.

Ulepszenie lokalu, wykonane za zgodą wynajmującego, na własny koszt i staraniem najemcy, dokonane po objęciu lokalu w najem, nie wpływają na zmianę wysokości stawki bazowej czynszu.

6.5.

Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość udzielania najemcom lokali z gminnego zasobu pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.

6.6.

Burmistrz Miasta i Gminy może na wniosek najemcy o niskich dochodach, stosować obniżki czynszu w wysokości nie wyższej niż 30% stawki bazowej czynszu. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom:

- których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza kwot kryteriów dochodowych ustalonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej dla osób posiadających prawo do korzystania ze świadczeń pomocy społecznej oraz
- którzy nie mają zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu.

Wysokość obniżki czynszu zależna jest od wielkości średniego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego i może wynosić 10%, 20% lub 30%, zgodnie z kryterium zawartym w tabeli nr 3.

Tabela nr 3 – Wysokość obniżek czynszu.

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy		Wysokość obniżki
dla rodziny	dla osoby samotnej	
poniżej 60% najniższej emerytury	poniżej 75% najniższej emerytury	10%
poniżej 40% najniższej emerytury	poniżej 50% najniższej emerytury	20%
poniżej 30% najniższej emerytury	poniżej 40% najniższej emerytury	30%

7

Obniżek, o których mowa powyżej, udziela się na pisemny wniosek najemcy, z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego*. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy prowadzony jest zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* oraz ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego*. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy wykonywany jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów. W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- prowadzeniu ewidencji zasobu mieszkaniowego wraz z najemcami,
- zawieraniu i wypowiedaniu umów najmu lokali mieszkalnych i umów najmu socjalnego, z uwzględnieniem zasad określonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów oraz uchwał Rady Miejskiej w Szydłowie,
- utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym oraz zapewnieniu jego właściwej eksploatacji,
- prowadzeniu bieżących napraw, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu,
- naliczaniu należności od najemców, ich pobieraniu i rozliczaniu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- bieżącym administrowaniu nieruchomościami,
- współpracy z Miejsko - Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Szydłowie.

8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Za podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2021-2026 przyjmuje się:

- wpływy z czynszów najmu lokali z zasobu,
- środki finansowe z budżetu Gminy Szydłów oraz
- środki zewnętrzne, ale jedynie w przypadku ich dostępności i racjonalności pozyskania.

W latach 2021-2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu, w związku z czym, nie będzie wpływów do budżetu z tego tytułu.

Planowane wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz najmu socjalnego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 – Planowe wpływy z czynszów najmu na lata 2021-2026.

Rok	Planowane wpływy z czynszów najmu lokali z zasobu
2021	15 000,00 zł
2022	15 000,00 zł
2023	15 000,00 zł
2024	15 000,00 zł
2025	15 000,00 zł
2026	15 000,00 zł

9. Wysokość kosztów w kolejnych latach.

W okresie obowiązywania Programu, w każdym roku przewidziane są wydatki rzędu 25.000,00 zł rocznie na koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które to koszty związane są m.in. z opłatami za energię elektryczną, ogrzewaniem części wspólnych, podatki oraz ubezpieczenie nieruchomości.

W każdym roku przewiduje się koszty po około 10.000,00 zł na przeprowadzanie bieżących remontów i drobnych modernizacji w/w lokali i budynków.

Koszty związane z zarządem nieruchomościami to średnio 5.000,00 zł rocznie i związane są one z wynagrodzeniem pracowników, którzy wśród swoich obowiązków posiadają zadania związane z zarządem mieszkaniowym zasobem gminy.

Koszty planowanej modernizacji budynków przy ul. Kieleckiej 15 i 21 w Szydłowie szacowane są na około 500 000 zł.

Planowane koszty w poszczególnych latach, w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty inwestycyjne, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 – Planowe koszty na lata 2021-2026.

Rodzaj wydatków	Lata 2021 - 2026
Koszty bieżącej eksploatacji	25 000,00 zł
Koszty remontów i modernizacji lokali	10 000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami	5 000,00 zł
Koszty inwestycyjne	500 000,00 zł

10. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

10.1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Zasób mieszkaniowy posiadany przez Gminę Szydłów jest niedużym zasobem – w chwili obecnej znajduje się w nim 15 lokali mieszkalnych. W celu jak najbardziej racjonalnego wykorzystania posiadanego zasobu, proponuje się zastosowanie następujących rozwiązań:

- polepszenie współpracy między pracownikiem zajmującym się zawieraniem umów najmu a pracownikiem odpowiedzialnym na naliczanie i egzekwowanie należności, z tytułu czynszów najmu i opłat za media,
- bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia skutecznego, a tym samym regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w tym m.in.:
 - o jak najszybsze reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności,
 - o przeprowadzanie rozmów z najemcami, w celu określenia nich sytuacji finansowej i rodzinnej,
 - o podjęcie działań mających na celu udzielenie pomocy najemcy, np. poprzez odroczenie spłaty lub jej rozłożenie na raty,
 - o pomoc w uzyskaniu pomocy z M-GOPS,
- kontrola sposobu użytkowania lokali - czy jest zgodny z umową i czy nie został podnajęty osobie trzeciej bez zgody wynajmującego,
- ustalanie czy najemca nie posiada tytułu do innego lokalu mieszkalnego, nadającego się do zamieszkania.

10.2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W sytuacji przeprowadzania remontów i modernizacji lokali i budynków, znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym, najemcom tychże lokali zostaną przydzielone lokale zastępcze.

10.3. Niezbędny zakres zamian lokali związanych planowaną sprzedaż lokali.

W latach 2021-2026 nie planuje się sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. W sytuacji wystąpienia nagłej konieczności przeznaczenia lokali z zasobu do sprzedaży, najemcom tychże lokali będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa zakupu wynajmowanego lokalu lub zostaną im przydzielone lokale zastępcze.